

**UCHWAŁA NR VIII/54/15
RADY GMINY NOWE OSTROWY**

z dnia 27 marca 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Ostrowy
na lata 2015 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) **Rada Gminy Nowe Ostrowy uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Ostrowy na lata 2015 - 2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Ostrowy.

§ 3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Olesiński

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VIII/54/15

Rady Gminy Nowe Ostrowy

z dnia 27 marca 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWE OSTROWY
NA LATA 2015 – 2020**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale będące jej własnością.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Położenie i numer porządkowy budynku	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]
1	Ostrowy -Cukrownia 1	4	38,00
2	Ostrowy -Cukrownia 1	1	52,80
3	Ostrowy -Cukrownia 1	3	36,30
4	Ostrowy -Cukrownia 2	10	36,00
5	Ostrowy -Cukrownia 2	15	51,00
6	Ostrowy -Cukrownia 2	12	37,50
7	Ostrowy -Cukrownia 3	10	36,60
8	Ostrowy -Cukrownia 4	8	40,00
9	Ostrowy -Cukrownia 5	4	54,37
10	Ostrowy -Cukrownia 5	14	56,00
11	Ostrowy -Cukrownia 5	12	31,30
12	Ostrowy -Cukrownia 6	2	26,00
13	Ostrowy -Cukrownia 7	8	26,00
14	Ostrowy -Cukrownia 7	19	37,00
15	Ostrowy -Cukrownia 8	2	17,00
16	Ostrowy -Cukrownia 8	3	42,00
17	Ostrowy -Cukrownia 8	5	31,00
18	Ostrowy -Cukrownia 8	10	31,00
19	Ostrowy -Cukrownia 11	2	48,70
20	Ostrowy -Cukrownia 11	6	31,60
21	Ostrowy -Cukrownia 11	8	48,40
22	Ostrowy -Cukrownia 23	11	47,20
23	Ostrowy -Cukrownia 23	3	63,65
24	Ostrowy -Cukrownia 23	7	34,50
25	Ostrowy -Cukrownia 23	4	33,40

26	Ostrowy -Cukrownia 23	10	17,20
27	Grodno 23	1	34,40
28	Grodno 23	3	27,95
29	Grodno 23	4	48,28
30	Wola Pierowa 79	9	37,68
31	Wola Pierowa 79	10	37,68
32	Wola Pierowa 79	8	37,68
33	Wola Pierowa 79	4	37,68
34	Wola Pierowa 79	1	37,68
35	Wola Pierowa 79	7	37,68
36	Wola Pierowa 79	2	26,37
37	Wola Pierowa 79	3	37,68
38	Wola Pierowa 79	6	37,68
39	Wola Pierowa 79	5	37,68
40	Wola Pierowa 85	-	46,00
41	Wołodrza 7	1	24,38
42	Wołodrza 7	7	76,40
43	Wołodrza 7	4	55,91
44	Wołodrza 7	6	64,60
45	Wołodrza 7	3	45,34
46	Wołodrza 7	5	59,50
47	Wołodrza 7	2	37,40
48	Miksztal 27	2	33,78
49	Miksztal 27	3	33,78
50	Miksztal 27	4	33,78
51	Miksztal 27	5	33,78
52	Miksztal 27	6	33,78
53	Miksztal 27	8	33,78
54	Miksztal 27	11	33,78
55	Miksztal 27	10	33,78
56	Ostrowy 2C	1	67,03
57	Ostrowy 2C	2	40,96
58	Ostrowy 2C	3	23,24
59	Ostrowy 2B	1	37,00
60	Ostrowy 2B	2	46,36
61	Ostrowy 2B	3	42,05
62	Ostrowy 2B	4	40,38
63	Ostrowy 2B	5	40,50
64	Ostrowy 2B	6	41,95
65	Ostrowy 2B	7	41,16
66	Ostrowy 2B	8	40,68
67	Ostrowy 2	8	33,43
68	Ostrowy 3	1	40,16
69	Ostrowy 3	2	40,16
70	Ostrowy 3	3	40,16
71	Ostrowy 3	4	40,16

72	Imielno 15	4	30,00
73	Imielno 15	3	33,16
74	Imielno 15	2	49,64
75	Imielno 15	1	59,00
76	Perna 12	4	44,70
77	Perna 12	1	66,40
78	Ostrowy -Cukrownia 11	10	40,86
79	Ostrowy -Cukrownia 7	13	26,00

3. W ogólnej liczbie 79 lokali gminnych kryteria lokali socjalnych spełniają 2 lokale.

4. W latach 2015 - 2020 zasób mieszkaniowy gminy nie ulegnie większym zmianom, ponieważ nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Nowe Ostrowy na lata 2015 – 2020

1. Z uwagi na wiek budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy stan techniczny większości z nich należy określić jako średni. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji.

2. W latach 2015 - 2020 planuje się przeprowadzenie bieżących remontów i modernizacji, w zależności od stopnia pilności ich wykonywania oraz możliwości finansowych.

3. Kolejność remontów lokali ustalać będzie Wójt Gminy, który oceni potrzebę przeprowadzenia takiego remontu biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz wnioski lokatorów.

4. Dokonywanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy może być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Nowe Ostrowy i ustalenia z Wójtem Gminy zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2020

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie podejmowana każdorazowo przy sprzedaży uchwała Rady Gminy Nowe Ostrowy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

1. Wójt Gminy ustala stawki czynszu w oparciu o przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150).

2. Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego bądź socjalnego.

3. Wysokość czynszu ustalana jest z uwzględnieniem stawki bazowej czynszu właściwej dla danego lokalu, określonej przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające bazową stawkę czynszu i wysokość % zniżki:

- | | |
|---|--------|
| 1) mieszkanie bez wc | – 10% |
| 2) mieszkanie bez łazienki | – 10 % |
| 3) mieszkanie bez co | – 10 % |
| 4) mieszkanie bez urządzeń wodn.-kanal. | – 10 % |
| 5) mieszkanie jednoizbowe (bez kuchni) | – 10 % |

Przy wystąpieniu kilku czynników obniżających stawkę czynszu należy składniki sumować.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. Stawki czynszu powinny być adekwatne do standardu mieszkań oraz możliwości finansowych Gminy, aby zapewnić utrzymanie zasobu w należyтым stanie.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Wynajmującym lokale mieszkalne, socjalne jest Gmina Nowe Ostrowy reprezentowana przez Wójta Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

2. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane z zachowaniem obowiązujących przepisów:

- 1) na czas oznaczony;
- 2) na czas nieoznaczony;

4. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali po otrzymaniu pisemnej zgody wynajmującego.

5. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonuje Gmina Nowe Ostrowy. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszu stanowiącego przychód Gminy, a w razie potrzeby uzupełniane będą ze środków budżetowych uchwalonych na ten cel przez Radę Gminy Nowe Ostrowy.

6. W latach 2015-2020 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Nowe Ostrowy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach 2015-2020 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Nowe Ostrowy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2015 - 2020

1. W latach 2015-2020 nie planuje się remontów kapitalnych lokali mieszkalnych, ani budynków, tym samym nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych.

2. Środki finansowe niżej wymienione przeznacza się na remont bieżący mieszkań i budynków oraz ich bieżącą eksploatację:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| 1) w latach 2015-2017 | -130.000 zł rocznie |
| 2) w latach 2018-2020 | -150.000 zł rocznie |

3. Środki wymienione w ust. 2 zostaną przeznaczone na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji w 50%
- 2) koszty remontów i modernizacji w 30%
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w 20%

Rozdział 8.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) sprzedaż lokali na rzecz najemców,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

2. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy przedłoży Radzie Gminy Nowe Ostrowy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowy zasobem Gminy Nowe Ostrowy na lata 2015-2020.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

Wykonanie przewidzianych w niniejszym programie działań pozwala na skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkańców gminy Nowe Ostrowy będących lokatorami mieszkań komunalnych.

Realizacja planowanych prac remontowych i modernizacyjnych nie powoduje potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.

Uzasadnienie

do Uchwały nr VIII/54/15 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 marca 2015 roku

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150) Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu wykonawczego jakim jest Wójt Gminy Nowe Ostrowy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Ostrowy na lata 2015-2020 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program zastał opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

2) analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach;

4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów;

5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7) wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych;

8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowe Ostrowy. realizacja zadania własnego gminy jaki jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.